



Besvarelse vedrørende udvikling af Ulrich Birchs Allé 54

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels Bjerrum (A) har den 9. februar 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Kan forvaltningen jf. nedenstående (henvendelse vedr. udvikling af ejendommen) hjælpe med at formulere et medlemsforslag fra A og Ø som pålægger forvaltningen at gå i dialog med grundejer/bygningsejer om en ny lokalplan, der giver mulighed for at bygge nyt på grunden?

Svar

Forslag til medlemsforslag

Da der er tale om en nyere lokalplan (juni 2020) foreslås det, at der tages politisk stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for området. Derfor foreslås et medlemsforslag med følgende ordlyd:

”Teknik- og Miljøforvaltningen indgår i dialog med grundejer på Ulrich Birchs Allé 54 med det formål, at der udarbejdes en ny lokalplan, der ophæver bevaringsbestemmelsen og giver mulighed for at øge byggemuligheden på ejendommen.”

Muligheder indenfor gældende lokalplan

Det er med den gældende lokalplan mulighed for at dispensere til nedrivning af den eksisterende gård og opføre nye bygninger i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg. Stueetagen skal anvendes til serviceerhverv.

Baggrund

Ejendommen Ulrik Birchs Allé 54 er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 592 Englandsvej 51, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. juni 2020.

19-02-2024

Sagsnummer I F2
2024 - 3472

Dokumentnummer i F2
125964

Sagsnummer eDoc
2024-0052686

Begrundelsen for udpegningen fremgår af et bilag til indstillingen med følgende ordlyd:

Gården er opført i 1853 og er et af de ældste og sidste spor fra det gamle Sundby og områdets historie som bondelandsby. Gården vurderes samlet til at have en middel bevaringsværdi (SAVE 5). Gården har en høj kulturhistorisk værdi (SAVE 3), men er i dårlig stand og ombygget af flere omgange, hvorfor den samlede værdi er middel. Selve gårdanlægget, som er trelænget og består af et stuehus og en tidligere hestestald, fremstår stort set intakt. Københavns Bymuseum oplyser, at denne type gård var almindelig i Sundbyerne indtil for omkring 50 år siden. Der er i dag få eksempler tilbage, hvorfor forvaltningen vurderer, at gården bevares som et vigtigt kulturhistorisk spor.

Det er dermed ejendommens kulturhistoriske værdi, som er begrundelsen for udpegningen som bevaringsværdig i lokalplanen. Det er bebyggelsens fodaftryk som trelænget anlæg og ejendommens skala og sad-deltag, som udgør de værdifulde elementer.

Ejeren har oplyst til forvaltningen, at bygningen er ombygget over tid og i dårlig stand. Af samme grund muliggør lokalplanen med § 6, stk. 7d, at der kan dispenseres til opførelse af nybyggeri:

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

Forvaltningen har løbende været i dialog med grundejer i forhold til mulige scenarier for omdannelse af ejendommen inden for lokalplanens rammer. Det senest foreslåede projekt tager afsæt i den eksisterende gårds bebyggelsesform, men vurderes af forvaltningen til at være for omfattende i volumen, da der var tale om tilføjelse af ekstra etager til ungdomsboliger med en bebyggelsesprocent på 150 i forhold til den nuværende bebyggelsesprocent på 46.

Da Teknik- og Miljøudvalget ved lokalplanens vedtagelse besluttede at fastlægge stueetagen til serviceerhverv på baggrund af ændringsforslag fra Enhedslisten (Ø), er det ikke muligt med den nuværende lokalplan at tillade nybyggeri med boliger i stueetagen, da det ikke er muligt at dispensere fra lokalplanens anvendelse. Dette vil i så fald kræve udarbejdelse af lokalplantillæg.

Venlig hilsen
Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør